

2018年11月27日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋兜町9番1号
平和不動産リート投資法人
代表者名 執行役員 東原 正明
(コード番号: 8966)

資産運用会社名
平和不動産アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 市川 隆也
問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男
TEL. 03-3669-8771

2018年11月期(第34期)及び2019年5月期(第35期)の
運用状況の予想の修正に関するお知らせ

2018年11月期(第34期:2018年6月1日~2018年11月30日)及び2019年5月期(第35期:2018年12月1日~2019年5月31日)における平和不動産リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の運用状況の予想について、下記の通り修正を行いましたので、お知らせ致します。

記

1. 2018年11月期(第34期)の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(注)
前回発表予想(A)	5,880百万円	2,609百万円	2,148百万円	2,148百万円	2,300円
今回修正予想(B)	6,210百万円	2,938百万円	2,480百万円	2,480百万円	2,350円
増減額(B-A)	329百万円	329百万円	331百万円	331百万円	50円
増減率(%)	5.6	12.6	15.4	15.4	2.2
(参考)前期実績 2018年5月期	8,803百万円	5,305百万円	4,815百万円	4,815百万円	2,300円

(注) 期末発行済投資口数 1,014,847口

2019年5月期（第35期）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金（注）
前回発表予想（A）	5,925百万円	2,630百万円	2,170百万円	2,170百万円	2,350円
今回修正予想（B）	6,359百万円	3,004百万円	2,537百万円	2,537百万円	2,400円
増減額（B-A）	434百万円	373百万円	367百万円	367百万円	50円
増減率（％）	7.3	14.2	16.9	16.9	2.1

（注）期末発行済投資口数 1,014,847口

2. 修正の理由

本投資法人は、本日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載の通り、「浜町平和ビル」、「HF三田レジデンスⅡ」、「HF門前仲町レジデンス」及び「HF南砂町レジデンス」の取得並びに「三田平和ビル（底地）」の譲渡を行うことを決定しました。

これに伴い、2018年7月17日に公表した2018年11月期（第34期）及び2019年5月期（第35期）の運用状況の予想の前提に変更が生じたため修正を行うものです。

また、「三田平和ビル（底地）」の譲渡に伴い、2018年11月期（第34期）及び2019年5月期（第35期）の2期にわたり譲渡益（約301百万円）が生じる見込みです。なお、分割譲渡により導管性要件（90%超支払配当要件）を充足し、かつ、譲渡益の一部について税務上の繰越欠損金等を活用し、内部留保することが可能です。

内部留保した金額については、従前より保有している一時差異等調整積立金に加えて、将来の分配金の支払原資として投資主に還元する方針です。また、損失の発生時等において分配金への補てん等も可能となることから、今後の分配金水準の向上及び安定化に一層寄与するものと考えています。

（注記）

1. 上記数値は、別紙「2018年11月期（第34期）及び2019年5月期（第35期）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件を元に算出した現時点における予想数値であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、上記予想数値は、分配金の額を保証するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 金額は記載未満の桁数を切り捨てて記載し、増減率は小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。
4. 本投資法人が有する税務上の繰越欠損金については、繰越期限が2020年5月期（第37期）となります。

以 上

- * 資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.heiwa-re.co.jp/>

【ご参考】2018年11月期（第34期）及び2019年5月期（第35期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																				
計算期間	2018年11月期：2018年6月1日～2018年11月30日（183日） 2019年5月期：2018年12月1日～2019年5月31日（182日）																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している101物件から、2018年12月14日付で「浜町平和ビル」、「HF三田レジデンスⅡ」、「HF門前仲町レジデンス」及び「HF南砂町レジデンス」（以下「取得予定資産」といいます。）を取得すること、また、2018年11月30日に「三田平和ビル（底地）」（以下「譲渡予定資産」といいます。）の準共有持分50%の譲渡、2018年12月14日付けで譲渡予定資産の準共有持分50%を譲渡することを前提としています。 実際には、新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。 																				
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、発行済投資口の総口数である1,014,847口を前提としています。 																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 譲渡予定資産の不動産等譲渡益として、2018年11月期に301百万円、2019年5月期に301百万円を計上することを見込んでいます。 営業収益については、運用資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び現状の市場環境等を考慮して算出しています。 																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td colspan="2">2018年11月期（2018年6月1日～2018年11月30日）</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td style="text-align: right;">409百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">190百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">611百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">933百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td style="text-align: right;">371百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">224百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">650百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">960百万円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 保有している物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、一般に不動産等の売買に当たり、固定資産税及び都市計画税等に相当する金額については前所有者と新所有者との間で期間按分による計算を行い、売買時に精算しますが、取得時においては当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。 取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については、2019年5月期においては費用計上されず、2019年11月期より費用計上されます。 修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される金額を費用として計上しています。 予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。 	2018年11月期（2018年6月1日～2018年11月30日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	409百万円	修繕費	190百万円	管理委託費	611百万円	減価償却費	933百万円	2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	371百万円	修繕費	224百万円	管理委託費	650百万円	減価償却費	960百万円
2018年11月期（2018年6月1日～2018年11月30日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	409百万円																				
修繕費	190百万円																				
管理委託費	611百万円																				
減価償却費	933百万円																				
2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	371百万円																				
修繕費	224百万円																				
管理委託費	650百万円																				
減価償却費	960百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用として2018年11月期において445百万円を、2019年5月期において464百万円を見込んでいます。また、投資口交付費償却及び投資法人債発行費償却として2018年11月期において8百万円、2019年5月期において2百万円を見込んでいます。 																				

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、本投資法人の有利子負債の残高は 80,767 百万円です。 ・2018 年 12 月 14 日に取得予定資産の取得資金等の一部として新たに 1,700 百万を借入れ、2019 年 5 月期の末日時点で 82,467 百万円の借入残高となる前提で算出しています。 ・2018 年 11 月及び 2019 年 5 月に返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1 口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、2018 年 11 月期の分配金については、予想される当期純利益 2,480 百万円から 136 百万円を内部留保し、一時差異等調整積立金の取崩予定額 40 百万円（1 口当たり取崩予定額 40 円）を加えた総額 2,384 百万円を分配（1 口当たり分配金 2,350 円）することを前提としています。2019 年 5 月期の分配金については、予想される当期純利益 2,537 百万円から 142 百万円を内部留保し、一時差異等調整積立金の取崩予定額 40 百万円（1 口当たり取崩予定額 40 円）を加えた総額 2,435 百万円を分配（1 口当たり分配金 2,400 円）することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。